

建瓯市人民政府办公室文件

瓯政办规〔2023〕3号

建瓯市人民政府办公室关于印发《建瓯市既有住宅增设电梯工作方案（试行）》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市直有关单位：

《建瓯市既有住宅增设电梯工作方案（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。



（此件主动公开）

建瓯市既有住宅增设电梯工作方案（试行）

第一章 总则

第一条 为完善既有住宅的使用功能，适应人口老龄化需求，促进社会和谐发展，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国特种设备安全法》《福建省物业管理条例》《南平市人民政府关于印发南平市既有住宅增设电梯实施办法的通知》（南政综〔2019〕139号）等法律、法规和文件规定，结合本市实际，制定本工作方案。

第二条 本市行政区域内既有住宅增设电梯，适用本试点工作方案。本工作方案所称既有住宅是指已建成投入使用、具有合法权属证明、未列入五年内房屋征收改造计划、且原设计方案未设电梯的四层以上（含本数，不含地下室，下同）非单一产权住宅。

第三条 既有住宅增设电梯工作遵循“业主主体、政府引导、各方支持、保障安全”的原则。简化办理流程，方便群众，把增设电梯作为既有住宅设施设备改造提升内容，纳入社区治理工作范畴。

第四条 在行政服务中心自然资源局窗口设立“一站式”服务窗口，负责既有住宅增设电梯的申请受理、编制办事指南等工作。

自然资源部门负责既有住宅增设电梯的土地、规划管理工作，并作为牵头单位负责既有住宅增设电梯项目审批阶段的统

筹协调工作。

住房和城乡建设部门负责既有住宅增设电梯建筑施工监管工作，作为牵头单位负责既有住宅增设电梯项目工程施工阶段的统筹协调工作。

市场监督管理部门负责既有住宅增设电梯设备的监督检查、检验检测等工作。

城市管理部门负责既有住宅未经审批增设电梯占用市政道路、城市绿地的监督管理工作。

财政部门负责既有住宅增设电梯补助资金的筹集、审核、发放工作。

行政服务中心管委会配合做好既有住宅增设电梯工作。

街道办事处、乡镇人民政府负责既有住宅增设电梯的政策宣传、矛盾协调等工作。

第五条 住房和城乡建设、市场监督管理部门应将资质、有信用、有经验的设计、图审、监理、施工、电梯安装等单位纳入既有住宅增设电梯信息库，在住房和城乡建设、市场监督管理等部门及行政服务中心相关平台发布，制定入库规则，提供项目联动、收费咨询服务，加强入库单位的信用考评，确保拟增设电梯业主便捷、自主选择。

第二章 申请条件

第六条 既有住宅增设电梯，申请人应当征求所在幢或单

元全体业主意见，经本幢或者本单元房屋专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意后方可申请，拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分业主的同意。

第七条 本幢或本单元出资增设电梯的全体业主为既有住宅增设电梯的建设者（以下称为建设者），承担相应法律、法规规定的义务。

第八条 建设者自行办理或者委托代理人办理增设电梯的相关手续。

建设者可以在本幢或本单元中推选 1-2 名业主为代理人，也可选择原产权单位、物业服务企业或服务机构为代理人。

建设者委托代理人办理的，应当签订授权委托书。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期间，并由委托人签名或盖章。代理人在代理权限内，以被代理人的名义实施民事行为。被代理人对代理人的代理行为，承担民事责任。

第九条 申请增设电梯所使用的土地，原则上应在既有住宅的土地权属范围内。若增设电梯使用土地超出土地权属范围的，在符合城市规划、不影响消防通道、疏散安全的前提下，超出部分有明确土地权属人的，由权属人出具同意意见后免于办理用地手续；无具体权属人的，免于办理用地手续。涉及面

向城市主次干道的楼房加装电梯，不得违反国家建设部门和福建省有关住宅装修管理办法，涉及城市绿地和名木古树迁移的，应当先向城市行政主管部门办理报备或审批手续。

第十条 增设电梯应减少对城市景观的影响，不得降低既有住宅原消防安全标准，新增的电梯井和连廊的尺度以满足基本交通需要为准，不得增加或者变相增加住宅使用空间、非交通必要的使用面积。电梯井占地尺寸原则上不得大于2.5米×2.5米。

第三章 资金筹集

第十一条 业主可根据所在楼层、面积等因素分摊资金，分摊比例由出资的全体业主协商确定。

第十二条 鼓励商业模式创新参与，采取股权投资等市场化方式独立运作，加大金融机构对既有住宅自主增设电梯产业的信贷支持力度，支持各类社会资本及相关产业投资基金参与既有住宅自主增设电梯产业发展。同时积极支持多渠道筹集资金，鼓励实行在业主同意后，由企业出资增设电梯，业主租赁使用等市场化模式。

第四章 报批程序

第十三条 业主签订协议。在业主充分协商的基础上签订增设电梯协议，协议需明确实施主体或代理业主组织建设模式、增设电梯示意方案、资金概算及费用筹集方案、电梯运行维护

保养费用分摊方案以及工程完成后的电梯使用单位等内容。

第十四条 申请联合踏勘。“一站式”服务窗口收到建设者申请及增设电梯示意方案后，应当在5个工作日内向自然资源、住建、市场监督管理、城市管理、街道办事处或乡镇人民政府等部门发出联合踏勘要求。相关部门应当在收到联合踏勘审查意见书后5个工作日内依照法定职责签署初步意见，反馈到“一站式”服务窗口。相关部门审查意见应当注明“同意”或“不同意”；相关部门不同意的，应当详细说明理由，提出建设性意见，并做好解释说明工作。

第十五条 方案改进。自然资源部门负责既有住宅增设电梯方案改进的协商工作。对于联合踏勘后，相关部门有不同意见、自然资源部门认为可对方案进行改进优化的，应组织召集相关部门进行协商，并将协商结果反馈行政服务中心，作为出具联合踏勘审查意见的依据。

第十六条 公示。建设者在收到联合踏勘审查“同意”意见后，要负责做好利害关系人知情权的告知工作，并在拟增设电梯影响区域显著位置及本幢（本单元）主要出入口就业主同意增设电梯的书面意见和初步方案进行公示，公示期不少于10日。对公示、告知及协商情况，由建设者形成报告，经所在社区确认。

第十七条 矛盾协调。建设者与异议人应当本着“相互尊重、相互理解”的原则自主充分协商；建设者与异议人无法协商一致的，由所在街道办事处或乡镇人民政府负责协调；协调仍

未达成一致的，由街道办事处或乡镇人民政府组织部分当地人大代表、政协委员及信访、自然资源、住建、市场监督管理、城市管理等部门相关人员召开矛盾协调听证会，确定增设电梯的相关事宜。

在协商、协调过程中，涉及到权益受损补偿的，由建设者提出具体补偿方案，对补偿方案无法达成一致的，街道办事处或乡镇人民政府负责协调，委托有资质的第三方评估机构进行评估确定补偿依据，所需费用由建设者承担，任何人不得以任何形式干扰第三方评估机构的正常工作。

当事人可通过法律途径主张合法权利。

第十八条 委托设计。建设者应委托具备相应资质的设计单位出具符合建筑设计、结构安全、电梯救援通道、消防安全和特种设备等相关规范、标准的施工图，施工图需经具有相应资质的审图机构审查。

在本市辖区内注册的设计单位、审图机构应提供方便和优惠，接受本地增设电梯的相关业务，提供电梯方案咨询等便民服务。

第十九条 签订合同。建设者与有资质的施工单位、监理单位签订《施工合同》《监理合同》。

第二十条 申请办理。既有住宅增设电梯采用并联审批，建设者应当向“一站式”服务窗口申请办理增设电梯手续，并一次性提供下列材料：

(一) 本单元业主房屋权属证明复印件;

(二) 代理人身份证、授权委托书;

(三) 增设电梯所使用土地的证明材料;

(四) 拟增设电梯后的建筑效果图、总平面图, 经审图机构审查合格的施工图设计文件。施工图设计文件包括增设电梯的相关建筑、结构施工图、使用年限及增设电梯对主体建筑结构、消防安全是否产生不利影响的证明材料;

(五) 《施工合同》《监理合同》;

(六) 经所在社区确认的公示报告以及与异议人协商情况说明;

(七) 法律、法规规定的其他材料。

第二十一条 部门审批。“一站式”服务窗口在收到建设者申请材料后, 及时将相关资料分转至自然资源和住建部门。根据部门职责, 自然资源部门就既有住宅拟增设电梯的总平布局、建筑效果出具规划意见; 住建部门就既有住宅增设电梯的建筑质量、消防、安全出具施工意见。

第二十二条 工程监理。监理单位应及时对电梯建设工程按规定要求实施监理。

第二十三条 工程施工。电梯井道及连廊工程必须符合建筑工程质量要求, 建设者应当委托具有相应资质的施工单位按审查合格的施工图进行施工。

第二十四条 电梯安装。电梯安装前, 建设者应组织勘察、

设计、施工、监理等单位开展电梯井道及连廊的工程验收，并提供符合相关规定的验收合格报告后，电梯安装单位方可开始电梯安装施工。电梯的安装过程必须按规定告知特种设备安全监督管理部门，并由检验检测机构实施监督检验，特种设备安全监督管理部门和检验检测机构发现电梯井道及连廊的施工不符合相关规定的，有权责令电梯安装单位停止电梯安装。

增设电梯应按《福建省电梯安全管理条例》的要求，配备符合相关规定和标准的视频监控设施。

第二十五条 电梯竣工。电梯须经安装监督检验合格后，方可交付建设者，建设者应在投入使用后三十日内办理使用登记手续，并向属地城建档案馆或相关部门移交建设档案。

第五章 维护管理

第二十六条 使用电梯业主应当履行《中华人民共和国特种设备安全法》《特种设备安全监察条例》等法律法规规定的职责，保障电梯的安全使用。

使用电梯业主是电梯运行管理的责任主体，保证日常消防通道的畅通，委托有相应资质的电梯维修保养单位对电梯进行日常维护保养工作。电梯维保人员应定期对电梯井道及连廊是否符合电梯安全运行要求进行检查，发现安全隐患的，应及时通知使用电梯业主落实整改；使用电梯业主拒不整改的，及时向有关部门报告。

第二十七条 特种设备安全监督管理部门应当加强电梯安全运行监察管理，发现违反法律、法规和安全技术规范的行为，或者在用电梯存在事故隐患的，应当发出特种设备安全监察指令书，责令相关单位在规定期限内采取措施，消除事故隐患。

第二十八条 加强增设电梯投入使用后的安全监管，住建、应急管理、市场监管等部门按属地和各自职责履行监管责任。

第六章 附则

第二十九条 城市管理部门日常巡查中发现违反本方案擅自增设或者未按审批通过的施工图进行建设的，会同相关部门进行查处。

第三十条 住建、自然资源、市场监管等部门要加强对设计、图审、施工、电梯设备等单位的监管工作，对违法违规行为按相关法律法规予以处理。

第三十一条 为鼓励加快推进我市既有住宅加装电梯工作，对经审批并通过验收取得电梯使用登记证的，市财政给予补助，每梯补助标准为：4层的房屋补助4万元，5层的房屋补助5万元，6层的房屋补助6万元，7层及以上的房屋补助7万元（含本数，不含地下室和底层杂物间、车库）。

第三十二条 既有非住宅楼增设电梯参照本方案执行。

第三十三条 本工作方案自2023年3月1日起实施，实施时间两年。